



ICADE – ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2022

CHIFFRE D'AFFAIRES¹ EN HAUSSE DE +3,4% À 1,17 Md€

ACTIVITÉ SOLIDE POUR LES 3 MÉTIERS

Des indicateurs opérationnels solides pour les 3 métiers

- **Foncières : revenus locatifs en hausse de +3,2% à 425 M€ (part du Groupe) :**
 - **Foncière Tertiaire :** 268 M€ (-1,6%) à la suite de cessions d'actifs soutenues ; volume de signatures et renouvellements de plus de **110 000 m²** depuis le début de l'année 2022
 - **Foncière Santé :** +12% à 157 M€ portés par la croissance du portefeuille réalisée en 2021
- **Promotion :** Chiffre d'affaires économique² à 800 M€, **en hausse de +3% sur un an**

Plan de cessions : objectif annuel atteint

- **Nouvelle cession de bureaux pour 127 M€ au T3, portant à près de 600 M€ le volume annuel de la Foncière Tertiaire**

Investissements : sélectivité accrue des deux foncières dans un environnement financier en évolution

- **Foncière Tertiaire :** 164 M€ vs. 390 M€ sur la même période en 2021
- **Foncière Santé :** c. 200 M€ vs. 317 M€ sur la même période en 2021

Structure bilantielle

- **Confirmation par S&P du rating BBB+ (perspective stable) d'Icade et d'Icade Santé en juillet 2022**

Ambition bas carbone

- **Validation par la SBTi de la trajectoire zéro émission nette alignée 1,5°C du Groupe**

Objectifs 2022 confirmés

- **CFNC Groupe par action 2022 : croissance de ~+4% hors effet des cessions 2022**
- **CFNC de la Foncière Santé 2022 : en croissance de +~5/6%**
- **Dividende 2022 : hausse de +~3/4%, sous réserve de la validation par l'assemblée générale de 2023**

« Dans un environnement économique et financier qui est resté complexe et très volatil sur la période, la croissance de notre activité de +3,4%, et la bonne tenue des indicateurs opérationnels illustrent la solidité de nos 3 métiers. La Foncière de bureaux confirme la robustesse de ses fondamentaux avec un volume de signatures de plus de 110 000 m², et des revenus locatifs en légère baisse à la suite de cessions d'actifs soutenues et la finalisation du plan de cession 2022 dès septembre. La Foncière Santé continue d'afficher une croissance de ses revenus et ajuste sa stratégie d'investissements compte tenu du nouvel environnement de taux. La dynamique commerciale de la Promotion se poursuit avec des indicateurs opérationnels bien orientés dans un marché en ralentissement. Forte d'un bilan très solide et de la mobilisation des équipes, Icade est confiante face aux défis opérationnels et financiers liés à la forte inflation et à la hausse des taux d'intérêt, et reste concentrée sur la génération de cash-flow » **Olivier WIGNIOLLE, Directeur Général d'Icade.**

| (en millions d'euros) | 30/09/2022 | 30/09/2021 | Variation (%) | Δ à périmètre constant (%) |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------------------|
| Revenus Locatifs Foncière Tertiaire - Part du Groupe | 267,6 | 271,9 | (1,6)% | (1,8)% |
| Revenus Locatifs Foncière Santé - Part du Groupe | 157,0 | 139,8 | 12,3% | 1,8% |
| Revenus locatifs Foncières - Part du Groupe | 424,6 | 411,7 | 3,2% | (0,5)% |
| Chiffre d'Affaires Promotion - Part du Groupe | 734,1 | 708,5 | 3,6% | 3,6% |
| Autres Chiffre d'Affaires* | 15,7 | 15,6 | 0,4% | 0,4% |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE - Part du Groupe | 1 174,5 | 1 135,8 | 3,4% | 2,2% |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE | 1 248,7 | 1 224,1 | 2,0% | |

* : Prestations intra-groupe

¹ Chiffre d'affaires part du Groupe

² Chiffre d'affaires économique : chiffre d'affaires IFRS + chiffre d'affaires des sociétés mises en équivalence

1. PÔLE FONCIÈRES

1.1 FONCIÈRE TERTIAIRE : ACTIVITÉ RÉSILIENTE, POURSUITE DE LA ROTATION DU PORTEFEUILLE

Une base locative solide et une activité d'asset management soutenue sur le T3

| (en millions d'euros, en part du Groupe) | 30/09/2021 | Acquisitions d'actifs | Cessions d'actifs | Livraisons/Dév./ Restructurations | Activité locative et indexation | Indemnités | 30/09/2022 | Variation totale | Variation à périmètre constant |
|---|--------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------------------------|
| Bureaux | 186,8 | 14,6 | (18,1) | 6,1 | (6,4) | (2,1) | 180,9 | (3,1%) | (4,2%) |
| Parcs d'affaires | 71,0 | | 0,1 | (0,6) | 1,3 | (0,1) | 71,6 | 0,9% | 1,9% |
| BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES | 257,7 | 14,6 | (18,0) | 5,5 | (5,1) | (2,2) | 252,6 | (2,0%) | (2,3%) |
| Autres Actifs | 15,6 | - | (0,1) | - | 0,9 | 0,3 | 16,6 | 6,6% | 6,4% |
| Intra-groupe métiers | (1,5) | - | - | (0,0) | (0,1) | - | (1,5) | 3,6% | na |
| REVENUS LOCATIFS en part du Groupe | 271,9 | 14,6 | (18,1) | 5,4 | (4,3) | (1,9) | 267,6 | (1,6%) | (1,8%) |

Les revenus locatifs en part du Groupe de la Foncière Tertiaire s'élevèrent au 30 septembre 2022 à **268 M€**, en baisse de -1,6%, et ce, dans un contexte de cessions d'actifs soutenues (**volume de cessions 2021 et 2022 de près de 1,1 Md€**). L'impact des cessions réalisées en 2021 et 2022 représentent un montant annuel de loyers d'environ 45 M€. Les revenus locatifs ont, par ailleurs, bénéficié de l'effet positif des acquisitions réalisées en 2021 (Equinove et Prairial), ainsi que des revenus générés par les livraisons 2021 (dont Fresk et Origine), soit c. 46 M€ au total en base annuelle.

Par ailleurs, la dynamique de l'activité d'asset management s'est poursuivie et même renforcée sur le troisième trimestre avec un volume de signatures et de renouvellements d'environ 50 000 m² portant le volume sur les 9 premiers mois à plus de **110 000 m²** (91 baux).

L'ensemble de ces signatures, dont **plus des deux-tiers sont relatives à des nouveaux entrants**, représente un montant de **23,4 M€** de loyers faciaux annualisés additionnels et une durée ferme de **6,5 années**.

A noter que les renouvellements depuis le début de l'année concernent c. 32 000 m², soit un montant de loyers faciaux annualisés de près de 6 M€ et une **durée ferme moyenne de 6,8 années**.

Ce volume de signatures et renouvellements intègre :

- La signature en pré-commercialisation du projet **NEXT (13 000 m²**, Lyon Part Dieu) avec APRIL, un locataire de premier rang, sur une durée de 12 ans dont 9 ans ferme ;
- La signature de près de **5 000 m²** sur l'immeuble **FRESK** avec l'ANS³ pour une durée ferme de 7 ans. Après la signature concernant près de 14 000 m² avec PariSanté Campus en 2021, cette signature portera à **92%⁴ le taux d'occupation** de l'immeuble ;
- Un volume de près de **40 000 m² sur le Parc Paris Orly-Rungis**, dont 26 000 m² sur le troisième trimestre. L'ensemble de ces signatures représente un montant de loyers faciaux annualisés de 5,7 M€ et illustre l'attractivité du site ;
- Des signatures réalisées sur le **Parc du Pont de Flandre** représentant **plus de 5 000 m²** et près de 2,0 M€ de loyers faciaux annualisés.

Ces signatures ont été réalisées à des conditions en ligne avec les VLM.

L'évolution des loyers totaux à **périmètre constant**, est de -1,8%, en amélioration de +1,7 point par rapport à juin, traduisant aussi la dynamique de l'activité locative. L'amélioration par rapport au premier semestre est notamment portée par la bonne dynamique sur les parcs d'affaires, dont le parc Paris Orly-Rungis (+8,2%) et l'activité de bureaux en régions (+3,2%).

Le **taux d'occupation financier** s'établit à 87,2% au 30 septembre 2022, en amélioration par rapport au 30 juin 2022 (+0,2 pt), aucun départ significatif n'ayant eu lieu depuis le début de l'année et la prise à bail de Fresk ne prenant effet qu'au T4 2022.

Pour mémoire, le taux d'occupation est impacté par la dynamique du plan de cessions de l'année 2021 et des premiers mois de l'exercice 2022, les cessions portant par nature sur des actifs matures (« core ») loués à 100%.

³ ANS : Agence Nationale de Santé

⁴ A la date effective de début du bail

La signature du bail de 5 000 m² sur Fresk, dont la prise d'effet sera effective au T4 2022, portera le taux d'occupation de l'immeuble à 92% et contribuera donc à l'amélioration du TOF à périmètre constant (impact estimé de l'ordre de +0,6 pt).

Avec 100% des baux indexés (c.80% des baux indexés sur l'ILAT et c.20 % sur l'ICC et l'ILC), et comme attendu, l'effet de l'indexation s'est accéléré sur le troisième trimestre pour représenter +2,5% sur les 9 premiers mois, et permet ainsi d'amortir partiellement l'impact de l'activité locative plus difficile. Sur l'ensemble de l'année, l'effet de l'indexation est attendu à c. +3%.

Le taux annuel moyen de **collecte des loyers** s'élève à fin septembre à plus de **99%**, reflétant la **solidité de la base locative de la Foncière Tertiaire, constituée pour rappel à plus de 70% de sociétés du CAC 40, du SBF 120 et du secteur public.**

| Classes d'actifs | Taux d'occupation financier (en %) (**) | | | Variation à périmètre constant* | Durée moyenne des baux (en années) (**) | |
|---|--|--------------|--------------|---------------------------------------|--|------------|
| | 30/09/2022 | 30/06/2022 | 31/12/2021 | | 30/09/2022 | 30/06/2022 |
| Bureaux | 88,0% | 87,9% | 89,3% | +0,0 pt | 4,0 | 4,2 |
| Parcs d'affaires | 84,4% | 83,9% | 84,6% | +0,5 pt | 3,0 | 3,1 |
| ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES | 87,0% | 86,8% | 88,0% | +0,1 pt | 3,7 | 3,9 |
| Autres Actifs | 91,4% | 90,9% | 89,8% | +0,5 pt | 6,2 | 6,4 |
| FONCIÈRE TERTIAIRE | 87,2% | 87,0% | 88,1% | +0,2 pt | 3,9 | 4,0 |

(*) Variation entre le 30 juin 2022 et le 30 septembre 2022, hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

(**) Données à 100%, sauf actifs mis en équivalence, en quote-part.

Investissements au 30 septembre 2022

| (en millions d'euros) | 30/09/2022 | | 30/09/2021 | | Var. | |
|--|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 100% | Part du Groupe | 100% | Part du Groupe | 100% | Part du Groupe |
| Acquisitions | 1,2 | 1,2 | 245,1 | 245,1 | (243,9) | (243,9) |
| Développements | 105,7 | 95,2 | 98,2 | 95,6 | 7,6 | (0,4) |
| <i>Dont frais financiers capitalisés</i> | 0,8 | 0,8 | 2,3 | 2,3 | (1,4) | (1,5) |
| Capex d'exploitation | 57,3 | 56,3 | 46,7 | 44,7 | 10,6 | 11,6 |
| TOTAL CAPEX | 164,2 | 152,7 | 389,9 | 385,4 | (225,7) | (232,6) |

Les investissements réalisés sur le troisième trimestre 2022 s'élèvent à 41 M€ (38 M€ en part du Groupe).

Cumulés au 30 septembre 2022, les investissements représentent **164 M€** (153 M€ en part du Groupe) dont :

- **Des investissements dans le pipeline de développement de 106 M€ portant principalement sur les projets suivants :**
 - **Edenn** (Nanterre Préfecture) pour près de 31 M€, immeuble pré-loué à c. 60% à Schneider Electric et dont la livraison est prévue au T2 2025 ;
 - **Jump** (Parc des Portes de Paris) pour 24 M€, projet en cours de développement dans le cadre d'un Befa de 12 ans ;
 - **Next** (Lyon Part Dieu) pour 5 M€. Ce projet portant sur un immeuble de bureaux de plus de 15 000 m² a été intégré dans le pipeline lancé, suite à sa pré commercialisation à hauteur de 100%⁵, dont 85% auprès d'APRIL, et dont la livraison est prévue au T2 2024 ;
 - **Village des Athlètes** (Saint-Ouen) pour 16 M€, **Grand Central** (Marseille) pour près de 6 M€ et **l'hôtel B034** (Pont de Flandre) pour 6,4 M€.
- Les autres Capex pour 57 M€ concentrent les travaux de maintenance et d'amélioration de la qualité technique et environnementale.

Cession d'actifs : Objectifs annuels atteints

Après la finalisation sur le premier semestre 2022 de la cession de 2 actifs *core* pour un montant supérieur à 400 M€ :

- Cession du Millénaire 4 au sein du parc du Millénaire (Paris 19^e), d'une surface de près de 25 000 m² auprès de Générale Continentale Investissements et BlackRock Real Assets **pour 186 M€** ;

⁵ Incluant 15% faisant l'objet d'une exclusivité

- Cession de l'immeuble Gambetta (Paris 20^e) d'une surface de 20 000 m² auprès de fonds gérés par Primonial REIM France pour **219 M€** ;

La Foncière Tertiaire a signé le 29 juillet une promesse synallagmatique de vente portant sur la cession de l'immeuble AXE 13 (Nanterre Préfecture - 92) pour **127 M€**. Ce bâtiment de plus de 16 000 m² de bureaux est entièrement loué à AXA pour une durée résiduelle de plus de 8 ans.

Cette nouvelle cession porte à c. 600 M€⁶ le volume de cessions réalisées depuis le début de l'année.

Réalisées avec des investisseurs institutionnels de premier rang et en ligne par rapport aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2021, ces transactions confirment l'intérêt des investisseurs institutionnels pour les actifs tertiaires core, et l'attractivité des actifs du portefeuille tertiaire d'Icade.

Une gestion proactive de la hausse des coûts de l'énergie

Très active et en accompagnement de ses locataires, la Foncière Tertiaire d'Icade optimise depuis plusieurs années la mutualisation des achats d'énergie de ses bâtiments afin d'en maîtriser les coûts, et l'approvisionnement en énergies renouvelables et responsables, afin d'en réduire l'empreinte carbone.

La politique achats a d'ores et déjà permis de sécuriser la fourniture en électricité et gaz pour 2023 et anticiper 2024. Pour faire face aux enjeux de sobriété énergétique, Icade, partenaire du dispositif Ecowatt, va plus loin dans la mise en œuvre du programme de réduction et d'adaptation des consommations, en relation permanente avec ses utilisateurs.

En conséquence, le choc énergétique actuel n'a pas d'impact significatif sur les résultats d'Icade à date.

1.2 FONCIÈRE SANTÉ : PROGRESSION DES REVENUS, RALENTISSEMENT DES INVESTISSEMENTS

Évolution des revenus locatifs bruts

| (en millions d'euros, en part du Groupe) | 30/09/2021 | Acquisitions d'actifs | Cessions d'actifs | Constructions Restructurations d'actifs | Activité locative et indexations | 30/09/2022 | Variation totale (en %) | Variation à périmètre constant (en %) |
|---|--------------|--------------------------|----------------------|---|--|--------------|----------------------------|---|
| Court séjour | 111,1 | 7,9 | (0,6) | 1,4 | 1,8 | 121,7 | 9,5% | 1,7% |
| Moyen séjour | 9,2 | 1,2 | (0,1) | 0,2 | 0,2 | 10,8 | 17,8% | 1,9% |
| Long séjour | 19,5 | 4,5 | - | 0,1 | 0,4 | 24,5 | 25,6% | 2,7% |
| FONCIÈRE SANTÉ | 139,8 | 13,7 | (0,6) | 1,8 | 2,4 | 157,0 | 12,3% | 1,8% |
| dont France | 128,3 | 3,8 | (0,6) | 1,7 | 2,1 | 135,3 | 5,4% | 1,8% |
| dont International | 11,5 | 9,9 | - | 0,1 | 0,3 | 21,7 | 89,4% | 2,5% |
| FONCIÈRE SANTÉ Base 100% | 239,3 | 23,1 | (1,1) | 3,1 | 4,1 | 268,4 | 12,2% | 1,8% |

Sur les neuf premiers mois de 2022, les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élevèrent à 157 M€ en part du Groupe, en **augmentation de +12% à périmètre courant** (+17 M€), principalement sous l'effet des acquisitions réalisées en 2021 tant en France qu'à l'international.

- **France** : revenus locatifs à 135 M€ en part du Groupe (232 M€ à 100%), en **progression de +5%**, portée par les acquisitions et développements réalisés au second semestre 2021 (clinique mutualiste de Grenoble, hôpital privé du Grand Narbonne, polyclinique du Parc - Caen, clinique des Buissonnets – Olivet, portefeuille de cinq actifs acquis fin 2021) ;
- **International** : revenus locatifs en **forte progression de près de 90%, soit +22 M€** (36 M€ à 100%), en raison des acquisitions réalisées fin 2021 et début 2022 au Portugal, en Italie, en Allemagne et en Espagne. A périmètre constant, l'évolution est de +2,5%.

A périmètre constant, la croissance des revenus locatifs est de **+1,8%**, majoritairement portée par l'indexation de la période.

En effet, **les baux** de la Foncière Santé bénéficient de **clauses d'indexation sur des indices qui intègrent une composante inflation**. Au 30 septembre 2022, les effets de l'indexation s'élevèrent à 2,0% reflétés dans l'évolution des loyers à périmètre constant.

L'effet indexation des loyers sur l'ensemble de l'année est estimé à environ +3% (70% des indexations en France sont sur le second semestre, avec environ 50% sur le dernier trimestre).

⁶ Intégrant la cession de Factor E pour 49 M€ à 100% (32 M€ en quote part) et un volume d'autres cessions pour 22 M€

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 30 septembre 2022 demeure inchangé à **100%** et le **taux de collecte des loyers** ressort proche de **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,9 années**, relativement stable par rapport au 31 décembre 2021.

- Elle atteint 6,6 ans en France et 15,6 ans en moyenne à l'international.

| Classes d'actifs | Taux d'occupation financier (en %) | | Durée moyenne des baux (en années) | |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------------------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| France | 100,0% | 100,0% | 6,6 | 7,1 |
| International | 100,0% | 100,0% | 15,6 | 15,3 |
| FONCIÈRE SANTÉ | 100,0% | 100,0% | 7,9 | 8,2 |

Investissements au 30 septembre 2022 :

| (en millions d'euros) | 30/09/2022 | | 30/09/2021 | | Var. | |
|---------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 100% | Part du Groupe | 100% | Part du Groupe | 100% | Part du Groupe |
| Acquisitions | 109,4 | 64,1 | 202,1 | 120,8 | (92,7) | (56,7) |
| <i>Dont France</i> | 5,0 | 2,9 | 98,2 | 57,2 | (93,2) | (54,3) |
| <i>Dont International</i> | 104,4 | 61,2 | 103,9 | 63,6 | 0,5 | (2,4) |
| Développements | 40,4 | 23,6 | 50,1 | 29,2 | (9,6) | (5,6) |
| <i>Dont France</i> | 40,4 | 23,6 | 50,1 | 29,2 | (9,6) | (5,6) |
| <i>Dont International</i> | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Autres capex | 8,4 | 4,9 | 9,4 | 5,6 | (1,0) | (0,7) |
| TOTAL CAPEX | 158,2 | 92,7 | 261,6 | 155,6 | (103,4) | (63,0) |
| <i>Dont France</i> | 52,8 | 30,8 | 157,7 | 91,9 | (104,9) | (61,2) |
| <i>Dont International</i> | 105,4 | 61,9 | 103,9 | 63,7 | 1,6 | (1,8) |

Les investissements sur les 9 premiers mois 2022 représentent 158 M€ (93 M€ en part du Groupe) dont :

- **Acquisitions à l'international pour 104 M€** (61 M€ en part du Groupe) :
 - Acquisition sur le troisième trimestre pour 12 M€ de l'établissement long séjour San Martino di Lupari, en Vénétie (Italie), opéré par Gheron, et issu du pipeline de projets ;
 - Pour mémoire, les investissements réalisés au premier semestre s'élevaient à 92 M€ dont :
 - Acquisition en Espagne d'un portefeuille de six établissements de long séjour pour personnes handicapées, opérés par le Groupe Colisée, pour 56 M€ ;
 - Acquisition d'un hôpital privé à Rapallo (Italie) pour 22 M€ dans le cadre de la promesse signée avec Gruppo Villa Maria en 2021 ;
 - Acquisition d'une clinique ophtalmologique située à Madrid et opérée par le Groupe Miranza, pour 13 M€.
- **Capex au titre des projets de développement en France** pour c. 40 M€ ;
- **Autres capex** pour c. 8 M€.

En intégrant les **promesses signées en 2022 restant à décaisser** au 30 septembre pour un montant de **38 M€** (dont le projet d'extension de l'hôpital privé de Rapallo en Italie, signé avec l'opérateur Gruppo Villa Maria pour 23 M€), le montant de l'activité d'investissement s'élève au total à 196 M€ (115 M€ en part du Groupe).

A noter la signature en octobre d'une promesse pour l'acquisition des murs de l'établissement long séjour Les Jardins de Sophia, à Castelnau-Le-Lez (Hérault, 34), pour 11 M€. Un nouveau bail d'une durée ferme de 12 ans sera conclu avec le nouvel exploitant, un groupement composé de Groupe Clinipole et d'Oc Santé, deux acteurs régionaux de soins de santé, déjà locataires et partenaires d'Icade Santé.

Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année 2022, la Foncière Santé a ralenti son rythme d'investissement et renforce la sélectivité de ses projets d'investissement. Ainsi, compte tenu du nouvel environnement financier, et de valeurs de transactions toujours stables, le volume annuel d'investissements sur 2022 devrait être inférieur aux objectifs initiaux.

2. PÔLE PROMOTION

2.1 UNE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE SOLIDE

Des indicateurs opérationnels résilients

Activité Résidentiel :

Poursuite de la dynamique commerciale auprès des clients particuliers, avec une **croissance des réservations en diffus de +6% en volume et de +5% en valeur**.

Ralentissement de l'activité auprès des investisseurs institutionnels dans un contexte macroéconomique et financier incertain, marqué par la hausse des taux d'intérêt, qui se traduit par plus d'attentisme ainsi qu'un rallongement de la durée des négociations.

Les réservations totales sont ainsi en légère baisse de -2% en valeur.

- Le prix moyen des réservations au m² s'élève au 30 septembre 2022 à près de 4 900 €/m² en moyenne, une hausse de plus de 15% par rapport au 30 septembre 2021, portée notamment par la part des commercialisations d'opérations réalisées en Île-de-France et en Provence Alpes Côte d'Azur (PACA).
- La part des réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur la période représente 35% du total vs. 50% au 30 septembre 2021.

Par ailleurs, dans le contexte actuel de hausse des coûts de construction et afin de maintenir les marges des opérations, la durée des négociations des marchés de travaux est rallongée et a entraîné des décalages de planning deancements d'opérations.

Au 30 septembre 2022, les démarrages travaux (OS) sont en baisse de -4% en valeur.

Toutefois, compte tenu de la bonne commercialisation des opérations en cours, ces décalages deancements de travaux n'impactent pas à date la croissance du chiffre d'affaires attendue sur l'exercice 2022.

Activité Tertiaire :

La dynamique du premier semestre se poursuit pour l'activité Tertiaire sur le 3^{ème} trimestre avec 2 opérations significatives :

- Une promesse de VEFA avec un investisseur de premier rang pour la réalisation d'une opération de restructuration et d'extension d'un actif existant au cœur du secteur de La Part-Dieu à Lyon pour plus de 13 000 m², en co-promotion avec SOGEPROM, qui représente un chiffre d'affaires de près de 55 M€ en quote-part pour Icade Promotion ;
- Un CPI pour la réalisation d'un Collège de 500 élèves dans la ville de Saint Pierre à la Réunion avec une livraison prévue fin 2024. Cette opération représente un chiffre d'affaires de c. 10 M€.

Ces opérations portent le volume de VEFA et de CPI à près de 61 000 m². Pour mémoire, ce volume intègre notamment les opérations du premier semestre suivantes :

- La signature d'une VEFA avec Goldman Sachs pour la première tranche de l'ensemble immobilier Envergure à Romainville (93) sur plus de 33 000 m², en co-promotion avec le groupe SEMIIC pour un montant de 147 M€ ;
- La signature d'une VEFA avec INEA portant sur un ensemble immobilier de près de 11 000 m² aux portes de Lyon dans le quartier d'affaires du Carré de Soie pour un montant de 20 M€.

Un chiffre d'affaires en hausse de +3% au 30 septembre 2022

Le **chiffre d'affaires économique** s'élève à **800 M€** sur la période, en croissance de **+3%** par rapport au 30 septembre 2021, portée par la hausse du *backlog* constatée fin 2021, la dynamique commerciale avec la poursuite de la croissance des ventes notaires, ainsi que la contribution du Groupe M&A acquis sur le premier semestre 2022.

- Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en croissance de 3,4% à 675 M€.
- Le chiffre d'affaires du Tertiaire est lui en hausse de 1% à 122 M€.

| (en millions d'euros) | 30/09/2022 | 30/09/2021 |
|---|--------------|--------------|
| Chiffre d'affaires consolidé | 696,5 | 689,2 |
| Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des coentreprises | 103,7 | 86,9 |
| Chiffre d'affaires économique | 800,2 | 776,1 |

| Indicateurs d'activité (*) | 30/09/2022 | 30/09/2021 | Variation (%) | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|---------------|------------|
| Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir | | | | |
| Réservations de logements (<i>en unités</i>) (**) | 3 303 | 3 728 | (11,4)% | 6 004 |
| Réservations de logements (<i>en millions d'euros, TTC</i>) | 848,9 | 865,5 | (1,9)% | 1 308,0 |
| Taux de désistement logements (<i>en %</i>) | 20,7% | 15,7% | +5,0 pts | 15,5% |
| Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations | | | | |
| Prix moyen TTC au m ² habitable (<i>en €/m²</i>) | 4 856 | 4 220 | 15,1% | 4 408 |
| Budget moyen TTC par logement (<i>en k€</i>) | 260,0 | 233,2 | 11,5% | 218,5 |
| Surface moyenne par logement (<i>en m²</i>) | 53,5 | 55,3 | (3,3)% | 49,6 |
| Réservations par typologie de clients (en %) | | | | |
| Accédants | 28,1% | 21,4% | +6,7 pts | 17,3% |
| Investisseurs privés | 36,6% | 28,2% | +8,4 pts | 22,5% |
| Investisseurs institutionnels | 35,3% | 50,4% | (15,1) pts | 60,2% |

(*) Les indicateurs d'activité sont retenus à 100% (y compris pour les projets portés dans des entités juridiques en contrôle conjoint).

(**) Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné.

2.2 DES INDICATEURS AVANCÉS BIEN ORIENTÉS SOUTENANT LE POTENTIEL DE CROISSANCE

Au 30 septembre 2022, les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé dans le résidentiel et *backlog*) se maintiennent à un niveau élevé, permettant de sécuriser le chiffre d'affaires attendu de l'année 2022.

- Le ***backlog*** total du pôle Promotion au 30 septembre 2022 s'élève à **1,7 Md€, stable** par rapport au 31 décembre 2021 et en hausse de 5% sur l'activité tertiaire.
- Le **portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir** poursuit sa progression et représente près de 12 800 lots pour un chiffre d'affaires potentiel HT et en quote-part de **2,9 Md€, en hausse de +8,4%** par rapport au 31 décembre 2021.

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total à moyen terme s'élève à **8,4 Md€, en croissance de plus de 10%** par rapport au 31 décembre 2021. Cet indicateur intègre notamment pour ce trimestre une opération d'envergure gagnée dans le sud de la France :

- Icade et Emerige ont été choisis dans le cadre d'une consultation pour réaliser un projet mixte d'envergure au sein de la ZAC cœur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin, entre Monaco et Menton. Ce projet, dont la promesse a été signée le 18 octobre 2022, représente notamment un total de 405 logements, 1 450 m² de bureaux et 3 100 m² de commerces. Les premiers logements seront livrés au T4 2025 et l'opération représente un chiffre d'affaires à 100% de près de 200 M€ HT.

Cette opération s'ajoute aux projets significatifs gagnés sur le premier semestre dont :

- Acquisition en partenariat de 70 sites auprès du groupe ENGIE représentant 45 hectares de terrains, situés dans toute la France Métropolitaine et destinés à être reconvertis en logements, bureaux, activités et commerces après réhabilitation. Ils représentent plus de 200 000 m² de surface de plancher, dont plus de 100 000 m² de logements créés d'ici 2027 pour un **chiffre d'affaires potentiel de plus de 160 M€** en quote-part Groupe ;
- **Urbain des Bois**, sa filiale spécialisée dans la construction bois bas carbone, a été retenue pour le développement d'un programme résidentiel innovant dans l'Ain. Cette opération, composée à près de 75% de bois portera sur la réalisation de 130 logements sur près de 7 200 m², pour un chiffre d'affaires de 38 M€. La livraison de l'opération est prévue pour le T2 2025 ;
- Icade Promotion a également signé mi-avril via ses équipes d'**AfterWork by Icade – l'offre d'Icade dédiée à la transformation lourde, notamment des bureaux**, l'acquisition d'un hôtel situé à Neuilly-sur-Seine en vue de réaliser, en co-promotion avec Artbridge Investments, sa transformation et reconversion en un **ensemble résidentiel de grand standing de 166 logements** ;
- Construction du campus 2.0 « La Plateforme » à Marseille : 25 000 m² de bâtiments neufs et restructurés sur une friche industrielle de 1,2 hectare ;
- Requalification et revalorisation, dans le Parc de Rungis, d'un projet (Esterel) pour la réalisation de près de 20 500 m² de logements, coliving et commerces pour une livraison en 2026.

| <i>(en millions d'euros)</i> | 30/09/2022 | 31/12/2021 | Variation (%) | 30/09/2021 | Variation (%) |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Backlog Promotion | 1 708,7 | 1 729,8 | (1,2)% | 1 485,5 | + 15,0% |
| Promotion Résidentiel | 1 309,9 | 1 339,1 | (2,2)% | 1 284,0 | + 2,0% |
| Promotion Tertiaire, Publique et Santé | 380,6 | 371,1 | + 2,5% | 184,7 | + 106,1% |
| Carnet de commandes MOD | 18,3 | 19,6 | (6,9)% | 16,8 | + 8,4% |

3. STRUCTURE BILANTIELLE

L'agence de notation S&P a confirmé en juillet 2022 le rating d'Icade et d'Icade Santé à BBB+, perspective stable.

Après l'émission d'un Green Bond de 500 M€ (maturité 8 ans, coupon de 1,0%) et le remboursement anticipé d'un emprunt obligataire de 279 M€ à échéance 2023 à un taux de 3,375% au premier semestre 2022, ayant permis d'optimiser le coût de la dette à 1,19% au 30 juin 2022, Icade a poursuivi la politique d'optimisation de sa structure bilantielle au 3^{ème} trimestre 2022.

Le Groupe a ainsi :

- Conforté sa position de liquidité grâce à la mise en place d'un financement bancaire pour Icade Santé de 100 M€ à maturité 7 ans à un taux fixe attractif ;
- Profité d'une accalmie sur le marché des taux en juillet 2022, pour renforcer son profil de couverture moyen long terme en rallongeant un swap de 50 M€ de 2029 à 2031 au niveau du groupe, et en mettant en place un swap de 100 M€ pour Icade Santé à échéance 2032 ;
- Et, par ailleurs, clôturé le financement vert du Village des Athlètes pour 39 M€, à plus de 15 ans, à des conditions financières très favorables.

Au 30 septembre 2022, Icade dispose d'un niveau de liquidité très solide de 2,9 Md€ composée de 1,9 Md€ de lignes de crédit non utilisées, totalement libres d'utilisation et d'1 Md€ de trésorerie, couvrant l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) des 4 prochaines années.

Grace à une **politique de couverture robuste**, à l'**absence de besoin de refinancement à court terme** (prochaine échéance de renouvellement de dette en 2024) et à une **sélectivité accrue dans sa politique d'investissements**, le Groupe confirme la **solidité de son bilan**, lui permettant de faire face au nouvel environnement financier avec sérénité.

4. STRATÉGIE RSE

Validation de la trajectoire bas carbone par la SBTi⁷

Confortant l'ambition d'accélération de la trajectoire bas carbone d'Icade, **la SBTi a validé début octobre la trajectoire +1,5°C du Groupe** et les objectifs de décarbonation à horizon 2030 et 2050 de chacun des 3 métiers, conformément aux attendus du Net-Zero Standard.

Par ailleurs, Icade a lancé le premier **Bail Engagé Climat⁸** en France et a confirmé sa position parmi les leaders de son secteur dans les **classements des agences de notation extra-financière**.

Enfin, Icade annonce **la mise en place d'un Comité Raison d'être**, chargé de veiller à la bonne mise en œuvre de la Raison d'être d'Icade.

Lien vers le [communiqué ad hoc diffusé ce jour](#)

5. PERSPECTIVES

Si l'exercice 2022 est marqué par une normalisation de la situation sanitaire, l'environnement macroéconomique et financier reste très volatil avec une hausse durable de l'inflation et une hausse rapide et d'une forte ampleur des taux d'intérêt.

Dans ce nouvel environnement financier, Icade restera encore plus sélective sur ses nouveaux investissements et démontre à nouveau la résilience de ses activités et la solidité de son *business model*.

Icade confirme donc ses objectifs pour 2022 :

- **Cash-flow net courant Groupe par action 2022** : croissance de +~4% hors effet des cessions 2022
- **Cash-flow net courant de la Foncière Santé 2022** : en croissance de +~5/6%
- **Dividende 2022** : hausse de +~3/4%, sous réserve de la validation de l'assemblée générale de 2023

La journée Investisseurs, prévue le 28 novembre prochain, sera l'occasion de revenir en détail sur les différentes activités opérationnelles du Groupe.

L'agenda de la journée Investisseurs est présenté en annexe.

⁷ SBTi : Science Based Targets initiative est l'organisme international de référence validant les trajectoires carbone des entreprises selon une méthode scientifique éprouvée et mondialement reconnue

⁸ Cf Communiqué de presse – Lancement du Bail Engagé Climat du 14 octobre 2022

CALENDRIER FINANCIER

Investor Day : lundi 28 novembre 2022

Résultats annuels 2022 : lundi 20 février 2023 (avant bourse)

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

A PROPOS D'ICADE

DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 30/06/2022 de 15,5 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2021 de 1,1 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. Communication financière et relations investisseurs

+33 (0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Activité locative – Foncière Tertiaire (hors logement)

| Classes d'actif | Mouvements 2022 (Entrées/sorties) | | | | | Renouvellements | | | Signatures 2022 | | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------|--|
| | 31/12/2021 | | | | | 30/09/2022 | | | 30/09/2022 | | Effet 2022 | | Effet postérieur 2022 | |
| | Surfaces louées | Entrées locatives | Sorties locatives | Surfaces cédées | Ajustements (*) | Surfaces louées | Total renouvellements | Dont T3/2022 | Effet 2022 | Effet postérieur 2022 | Total | Dont T3/2022 | | |
| <i>(en m²)</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| Bureaux | 807 524 | 8 932 | (14 995) | - | 372 | 801 833 | 3 382 | 2 794 | 17 168 | 812 | 17 981 | 14 515 | | |
| Parcs d'affaires | 527 478 | 21 718 | (21 093) | - | 590 | 528 693 | 27 180 | 15 904 | 22 550 | 4 793 | 27 343 | 10 263 | | |
| Autres Actifs | 145 407 | 14 511 | (12 311) | | (53) | 147 554 | 1 689 | | 14 511 | | 14 511 | 553 | | |
| PÉRIMÈTRE CONSTANT (A) | 1 480 409 | 45 161 | (48 399) | | 909 | 1 478 080 | 32 251 | 18 698 | 54 229 | 5 605 | 59 834 | 25 331 | | |
| Bureaux | - | | | | | - | | | - | 12 654 | 12 654 | - | | |
| Parcs d'affaires | 30 660 | 360 | (7 674) | | | 23 346 | | | 360 | 5 245 | 5 605 | 5 245 | | |
| Autres actifs | | | | | | | | | | | | | | |
| AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B) | 30 660 | 360 | (7 674) | | | 23 346 | | | 360 | 17 899 | 18 259 | 5 245 | | |
| | | | | | | - | | | | | | | | |
| SOUS TOTAL (A+B) | 1 511 069 | 45 521 | (56 073) | | 909 | 1 501 426 | 32 251 | 1 534 586 | 54 589 | 23 504 | 78 093 | 30 576 | | |
| Bureaux | 55 287 | | | (55 287) | | - | | | | | - | | | |
| Parcs d'affaires | - | | | | | - | | | | | - | | | |
| Autres Actifs de la Foncière Tertiaire | - | | | | | - | | | | | - | | | |
| CESSIONS (C) | 55 287 | - | - | (55 287) | | - | | | - | - | - | | | |
| FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B) | 1 566 356 | 45 521 | (56 073) | (55 287) | 909 | 1 501 426 | 32 251 | 18 698 | 54 589 | 23 504 | 78 093 | 30 576 | | |

(*) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géomètre

Annexe 2 : Tableau de réconciliation des données de chiffre d'affaires en part du Groupe avec les données à 100%

| <i>(en millions d'euros)</i> | 30/09/2022 | | | 30/09/2021 | | |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|
| | Part du Groupe | Retraitement ⁽¹⁾ | Consolidation Statutaire | Part du Groupe | Retraitement ⁽¹⁾ | Consolidation Statutaire |
| Revenus Locatifs Foncière Tertiaire | 267,6 | 6,4 | 274,1 | 271,9 | 13,6 | 285,5 |
| Revenus Locatifs Foncière Santé | 157,0 | 111,4 | 268,4 | 139,8 | 99,5 | 239,3 |
| Revenus locatifs Foncières | 424,6 | 117,9 | 542,5 | 411,7 | 113,1 | 524,8 |
| Chiffre d'Affaires Promotion | 734,1 | (37,6) | 696,5 | 708,5 | (19,2) | 689,2 |
| Autres Chiffre d'Affaires* | 15,7 | (6,0) | 9,7 | 15,6 | (5,5) | 10,1 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE | 1 174,5 | 74,3 | 1 248,7 | 1 135,8 | 88,3 | 1 224,1 |

* : Prestations intra-groupe

(1) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises

Annexe 3 : Investissements Foncières - reporting EPRA

| (en millions d'euros) | 30/09/2022 | | 30/09/2021 | | Var. | |
|--|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 100% | Part du Groupe | 100% | Part du Groupe | 100% | Part du Groupe |
| Acquisitions | 110,6 | 65,4 | 447,2 | 365,9 | (336,6) | (300,6) |
| Développements | 146,2 | 118,8 | 148,2 | 124,8 | (2,1) | (6,0) |
| <i>Dont frais financiers capitalisés</i> | 1,0 | 0,9 | 2,4 | 2,3 | (1,3) | (1,4) |
| Capex d'exploitation | 65,7 | 61,2 | 56,1 | 50,3 | 9,6 | 10,9 |
| TOTAL CAPEX | 322,4 | 245,4 | 651,5 | 541,0 | (329,1) | (295,6) |

Annexe 4 : Investor Day du 28 novembre 2022

Lieu : Parc Icade du Pont de Flandre (11 rue de Cambrai, Paris 19^{ème})



Agenda de la journée du 28 novembre 2022 :

- Accueil café de 9h30 à 10h
- **Présentation plénière** de 10h à 12h15
 - o **Introduction** : Plan 2019 - 2022 : Où en sommes-nous ?
 - o **Foncière Tertiaire** : Point sur le marché de bureaux & pipeline de développement
 - o **Foncière Santé** : Marché de l'investissement en santé & opportunités
 - o **Icade Promotion** : Marché du résidentiel et avancement de la feuille de route
 - o **Ambition bas carbone d'Icade** : Où en sommes-nous ?
 - o **Structure financière** : Situation bilantielle à fin 2022
 - o **Conclusion** : Atterrissage 2022 et perspectives 2023
- Cocktail déjeunatoire de 12h30 à 13h30
- **Visite d'actifs & Business case du Parc du Pont de Flandre** de 13h30 à 15h